

## Konkurs na majetek vlastníka jednotky

Nejsou-li v době po prohlášení konkursu na majetek vlastníka jednotky řádně hrazeny náklady spojené s její správou, je společenství vlastníků jednotek oprávněno uplatňovat takto vzniklou pohledávku vůči insolvenčnímu správci dlužníka jako osobě s dispozičním oprávněním. Jde o pohledávku za majetkovou podstatou podle § 168 odst. 2 písm. b/ insolvenčního zákona bez ohledu na to, zda a kdo jednotku užívá.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 29 ICdo 97/2016-105, ze dne 31.10.2018)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Společenství pro dům v Plzni, Nýřanská 1293/36 1294/38, se sídlem v P., zastoupeného Mgr. K.B., advokátkou, se sídlem v P., proti žalovanému Mgr. F. B., se sídlem v P., jako insolvenčnímu správci dlužníka J. M., o určení pořadí pohledávky, vedené u Krajského soudu v Plzni, pod sp. zn. 156 ICm XY, jako incidenční spor v insolvenční věci dlužníka J. M., narozeného XY, bytem XY, vedené u Krajského soudu v Plzni, pod sp. zn. KSPL 56 INS XY, o dovolání žalovaného proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 13. června 2016, č. j. 156 ICm XY, 104 VSPH XY (KSPL 56 INS XY), tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Krajský soud v Plzni (dále jen „insolvenční soud“) rozsudkem ze dne 11. září 2015, č. j. 156 ICm XY, určil, že pohledávka uplatněná žalobcem (Společenstvím pro dům v Plzni, Nýřanská 1293/36 1294/38) vůči žalovanému (Mgr. F.B., jako insolvenčnímu správci dlužníka J. M.), jakožto osobě s dispozičním oprávněním, „ve výši 98 017 Kč, vyčíslená dle vyúčtování záloh částek hrazených na příspěvek do fondu oprav ve výši 1 618 Kč, náklady a služby spojené s užíváním bytu ve výši 118 Kč, provozní výdaje ve výši 165 Kč, zálohy na teplou vodu ve výši 1 521 Kč, zálohy na teplo ve výši 886 Kč a zálohy na vodné a stočné ve výši 309 Kč“ za ve výroku rozsudku specifikované období, je pohledávkou za majetkovou podstatou dlužníka (bod I. výroku) a rozhodl o nákladech řízení (bod II. výroku).

Vrchní soud v Praze k odvolání žalovaného v záhlaví označeným rozsudkem rozhodnutí insolvenčního soudu potvrdil (první výrok) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (druhý výrok).

Při posuzování důvodnosti žalobou uplatněného nároku soudy vyšly z toho, že:

1/ Usnesením ze dne 26. října 2011, č. j. KSPL 56 INS XY, insolvenční soud zjistil úpadek dlužníka a insolvenčním správcem ustanovil žalovaného. Usnesením ze dne 12. prosince 2011, č. j. KSPL 56 INS XY, insolvenční soud prohlásil konkurs na majetek dlužníka.

2/ Do soupisu majetkové podstaty dlužníka byla zahrnuta mimo jiné „bytová jednotka č. 1293/17“ včetně podílu na pozemcích a společných částech domu.

3/ Žalobce dne 6. ledna 2010 uzavřel smlouvu o dodávce tepelné energie pro vytápění a dodávku teplé vody do bytového domu Nýřanská 36, 38 s „Plzeňskou teplárenskou“, dne 30. listopadu 2009 uzavřel smlouvu o dodávce vody a odvádění odpadních vod se společností „VEOLIA“ a dne 2. prosince 2008 dále smlouvu o zajišťování správy s „SBD ŠKODOVÁK“.

4/ Žalobce uplatnil u žalovaného podle § 203 zákona č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenčního zákona), pohledávku za majetkovou podstatou v celkové výši 98 017 Kč. Šlo o pohledávku související s vlastnictvím bytové jednotky a členstvím vlastníka bytové jednotky ve společenství vlastníků jednotek, konkrétně o zálohy do fondu oprav a příspěvky na poskytování

služeb, vzniklou za dobu po rozhodnutí o úpadku, jež měl dlužník dle listu vlastníka hradit ve formě záloh a příspěvků v celkové měsíční výši 4 617 Kč.

5/ Žalobce vyzval žalovaného k úhradě pohledávky výzvami z 26. června 2013 a 24. června 2014.

Na tomto základě odvolací soud - vycházející z § 168 odst. 2 písm. b/ a § 230 odst. 1 písm. a/ insolvenčního zákona, § 9a a § 15 zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), a § 1180, § 1181, § 1194 a § 1208 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“) - shodně s insolvenčním soudem uzavřel, že pohledávky vzniklé společenství vlastníků jednotek představované předepsanými zálohami na služby, platbami do fondu oprav a příspěvků na správu domu, k jejichž úhradě je vlastník bytu (v poměrech insolvenčního řízení osoba s dispozičním oprávněním) povinen podle výše označených ustanovení zákona o vlastnictví bytů a občanského zákoníku, jsou nákladem (na udržování a správu), jež musí nést majetková podstata, která měla také ze zpeněžení tohoto nezajištěného majetku profit (k tomu odkázal na závěry obsažené v usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 30. ledna 2014, č. j. KSPH 39 INS XY, 1 VSPH XY). Je-li v konkursu sepsána do soupisu majetkové podstaty bytová jednotka, jež není předmětem zajištění, jsou zálohy na příspěvek do fondu oprav, náklady a služby spojené s užíváním bytu, provozní výdaje, teplou vodu, teplo a vodné a stočné, uplatněné vůči insolvenčnímu správci jako osobě s dispozičním oprávněním, pohledávkami za majetkovou podstatou podle § 168 odst. 2 písm. b/ insolvenčního zákona.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, které má za přípustné podle § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), a to k řešení otázky dosud Nejvyšším soudem nezodpovězené, tedy „zda po prohlášení konkursu na majetek dlužníka jsou náklady spojené s užíváním bytové jednotky dlužníka vyplývající z užívání tepla, teplé vody, vodného a stočného a ostatní služby pohledávkami za majetkovou podstatou“, uplatňuje dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř., tj. nesprávné právní posouzení věci, a navrhuje, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Dovolatel předně namítá, že rozhodnutí, na které odkazoval odvolací soud, vycházelo z odlišné situace. Šlo o „téměř prázdný“ bytový dům a spor o to, do jaké míry lze z výtěžku zpeněžení odečíst náklady spojené se správou domu zajištěnému věřiteli.

Podle dovolatele žalobou uplatněná pohledávka není pohledávkou za majetkovou podstatou podle § 168 odst. 2 písm. b/ insolvenčního zákona. Dovolatel míní, že označené ustanovení je třeba vykládat v návaznosti na § 230 odst. 1 písm. a/ insolvenčního zákona tak, že pohledávkou za majetkovou podstatou může být jen taková pohledávka, která neoddělitelně a i svým účelem souvisí s tím, aby se majetková podstata neznehodnotila či se rozmnožila. O takový náklad v posuzované věci nejde. Podle dovolatele jsou náklady na služby výlučným závazkem dlužníka, který takové služby i sám konzumuje, přičemž je třeba odlišovat náklady, jež souvisí s „věcí“ a náklady související s „osobou“, když v uvedeném případě jde o uspokojování potřeb dlužníka. Kdyby bylo úmyslem zákonodárce „podporovat dlužníky v bydlení“, v insolvenčním zákoně by takové pohledávky výslovně upřednostnil.

V „uznání“ žalované pohledávky jako „zapodstatové“ spatřuje dovolatel porušení zásady vyjádřené v § 5 písm. a/ insolvenčního zákona, podle níž žádný z věřitelů nemá být nedovoleně zvýhodněn. Pohledávka žalobce by vznikla i bez „prohlášení úpadku“ na majetek dlužníka a v mimoinsolvenčních poměrech by nepožívala zvláštního postavení.

Žalobce ve vyjádření přitakává závěrům odvolacího soudu. Má za to, že posouzení pohledávky jakožto pohledávky za majetkovou podstatou vychází ze samotné podstaty vzniku povinnosti vlastníka bytové jednotky přispívat na správu domu a pozemku a platit zálohy na plnění spojená nebo

související s užíváním bytu. Tato povinnost je založena § 1180 a § 1181 o. z., když k uzavření smluv s dodavatelem služeb (dodávek vody a tepla) je dle § 2 odst. 6 zákona č. [274/2001](#) Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), a dle § 2 odst. 2 písm. c/ bodu 5. zákona č. [458/2000](#) Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetického zákona), ve znění účinném do 31. prosince 2015, oprávněno pouze společenství vlastníků jednotek, jako subjekt, který dle § 1194 o. z. vykonává práva a povinnosti za účelem zajištění správy domu a pozemku.

Zdůrazňuje, že mu vznikla jak povinnost předmětné smlouvy ze zákona uzavřít, tak dále v souladu s nimi hradit zálohy na poskytování předmětných služeb, a to pod sankcí přerušeni či omezení jejich dodávek, které by nepříznivě ovlivnilo i stav budovy a bytové jednotky. Dovolatelem uváděnou skutečnost, že předmětná bytová jednotka byla po dobu úpadku dlužníka dlužníkem dále užívána, nelze přičítat k tíži žalobce. Naopak bylo na dovolateli, jakým způsobem jako osoba s dispozičním oprávněním s bytovou jednotkou naloží, např. zda dlužníka „nevyklidí“ a bytovou jednotku nepronajme. I v takovém případě by však žalobce mohl vymáhat úhradu záloh na služby spojené s užíváním bytové jednotky jen po dovolateli jako insolvenčním správci, nikoliv po nájemci bytové jednotky.

Žalobce závěrem odmítá námitku dovolatele, že by v důsledku vydání napadeného rozhodnutí měl být zvýhodněn oproti ostatním věřitelům. Naopak, kdyby pohledávka nebyla uznána jako pohledávka za majetkovou podstatou, byl by žalobce vůči ostatním věřitelům neodůvodněně znevýhodněn. Žalobce je totiž ze zákona povinen vynakládat prostředky na úhradu nákladů za služby poskytované dodavatelem a nemá možnost přestat tyto služby hradit, i když jeho pohledávka dále v průběhu insolvenčního řízení narůstá a její výše je de facto závislá na postupu insolvenčního správce.

Rozhodné znění občanského soudního řádu pro dovolací řízení (do 29. září 2017) se podává z bodu 2., článku II, části první zákona č. [296/2017](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [292/2013](#) Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

Dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř. pro zodpovězení otázky dovoláním předestřené a v rozhodování dovolacího soudu dosud beze zbytku nevyřešené.

Vady řízení, k nimž Nejvyšší soud u přípustného dovolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), se ze spisu se nepodávají. Nejvyšší soud se proto - v hranicích právních otázek vymezených dovoláním - zabýval tím, zda je dán dovolací důvod uplatněný dovolatelem, tedy správností právního posouzení věci odvolacím soudem.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Skutkový stav věci, z nějž vyšly soudy nižších stupňů, dovoláním nebyl (ani nemohl být) zpochybněn a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází.

S přihlédnutím k době, v níž vznikaly pohledávky žalobce (v průběhu let 2011 až 2014), je pro další úvahy Nejvyššího soudu rozhodný především výklad zákona o vlastnictví bytů ve znění účinném do 31. prosince 2013 a občanského zákoníku ve znění účinném od 1. ledna 2014 (srov. § 3028 a § 3041 o. z.). Níže citovaná ustanovení insolvenčního zákona jsou pak aplikována ve znění účinném do 31. prosince 2013, přičemž do dnešního dne nedoznala změny, a to s výjimkou § 229 odst. 3 písm. b/.

Posledně označené ustanovení insolvenčního zákona doznalo oproti stavu k 31. prosinci 2013 změny jen potud, že se ve struktuře předmětného ustanovení posunulo z písmene b/ do písmene c/.

Podle § 168 odst. 2 písm. b/ insolvenčního zákona pohledávkami za majetkovou podstatou, pokud vznikly po rozhodnutí o úpadku, jsou náklady spojené s udržováním a správou majetkové podstaty dlužníka.

Podle § 229 odst. 3 písm. b/ insolvenčního zákona, nestanoví-li tento zákon jinak, je ve vztahu k majetkové podstatě osobou s dispozičními oprávněními insolvenční správce v době od prohlášení konkursu.

Podle § 230 odst. 1 insolvenčního zákona se správou majetkové podstaty rozumí zejména činnost, jakož i právní úkony a opatření z ní vyplývající, pokud směřuje k tomu, aby a/ nedocházelo ke znehodnocení majetkové podstaty, zejména aby nedošlo k odstranění, zničení, poškození nebo odcizení majetku, který do ní náleží, b/ majetek náležející do majetkové podstaty byl využíván v souladu se svým určením, pokud tomu nebrání jiné okolnosti, c/ se majetková podstata rozmnožila, lze-li takovou činnost rozumně očekávat se zřetelem ke stavu majetkové podstaty a obvyklým obchodním příležitostem, d/ byly vymoženy pohledávky dlužníka včetně plnění z neplatných a neúčinných právních úkonů.

Podle § 246 odst. 1 insolvenčního zákona prohlášením konkursu přechází na insolvenčního správce oprávnění nakládat s majetkovou podstatou, jakož i výkon práv a plnění povinností, které přísluší dlužníku, pokud souvisí s majetkovou podstatou. Insolvenční správce vykonává zejména akcionářská práva spojená s akciemi zahrnutými do majetkové podstaty, rozhoduje o obchodním tajemství a jiné mlčenlivosti, vystupuje vůči dlužníkovým zaměstnancům jako zaměstnavatel, zajišťuje provoz dlužníkovy podniku, vedení účetnictví a plnění daňových povinností.

Podle § 9a zákona o vlastnictví bytů společenství je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle tohoto zákona, zejména k a/ zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, b/ pojištění domu, c/ nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek (odstavec 1). Společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu (odstavec 2). Společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle tohoto zákona (odstavec 3).

Podle § 15 zákona o vlastnictví bytů vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2) [odstavec 1]. K účelu uvedenému v odstavci 1 skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle odstavce 1 nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě. Ustanovení § 11 odst. 6 platí obdobně (odstavec 2).

Podle § 1194 odst. 1 věty první o. z. je společenství vlastníků právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

Podle § 1180 odst. 1 věty první o. z. nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu

a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.

Podle § 1181 odst. 1 o. z. vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.

Nejvyšší soud předesílá, že v době po vydání napadeného usnesení se k dovoláním otevřené problematice již v podstatném rozsahu vyjádřil. V usnesení ze dne 28. dubna 2017, sen. zn. 29 NSČR 94/2014, (vydaném v řízení o dovolání proti odvolacím soudem zmiňovanému usnesení Vrchního soudu v Praze č. j. KSPH 39 INS XY, 1 VSPH XY, formuloval a odůvodnil závěr, podle něhož prohlášením konkursu na majetek dlužníka přešlo na insolvenčního správce dlužníka (v souladu s § 246 odst. 1 insolvenčního zákona) právo nakládat s majetkovou podstatou, jakož i výkon práv a plnění povinností, které přísluší dlužníku, pokud souvisí s majetkovou podstatou. Je-li (byla-li) majetkem náležejícím do majetkové podstaty dlužníka bytová nebo nebytová jednotka podle zákona o vlastnictví bytů, je součástí řádné insolvenční správy takového majetku v době, kdy se nachází v majetkové podstatě dlužníka, i plnění povinností, které ve vztahu k bytové či nebytové jednotce příslušelo dříve dlužníku (coby vlastníku jednotky), včetně povinnosti podílet se na správě domu, v němž je jednotka umístěna, a přispívat na náklady spojené se správou (tohoto) domu a pozemku (srov. § 13 odst. 1 a § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů). Ve stejném rozsahu, v němž má insolvenční správce plnit tyto povinnosti u jednotky, která není předmětem zajištění, je plní (má plnit) i tam, kde je jednotka předmětem zajištění.

Nejvyšší soud při svých úvahách vyšel z rozsudku ze dne 16. ledna 2014, sp. zn. 26 Cdo 3100/2013, v němž uvedl, že členství ve společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů je spojeno s vlastnictvím jednotky (§ 9 odst. 5, § 2 písm. h/ zákona o vlastnictví bytů) v daném domě (§ 2 písm. a/ a d/ zákona o vlastnictví bytů), vlastníci jednotek mají právo i povinnost podílet se na správě domu, v němž je jednotka umístěna (§ 13 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů) a mají i povinnost přispívat na náklady spojené se správou (tohoto) domu a pozemku (§ 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů). Dále pak i z judikatury k otázce „správy cizího majetku“, konkrétně k otázce „správy konkursní podstaty“ v konkursních řízeních vedených podle zákona č. [328/1991](#) Sb., o konkursu a vyrovnání, která se ustálila v závěru, že správou konkursní podstaty se rozumí zejména činnost (včetně právních úkonů a opatření z ní vyplývajících), která směřuje k tomu, aby nedocházelo ke znehodnocení konkursní podstaty, zejména aby nedošlo k odstranění, zničení, poškození nebo odcizení majetku, který do ní patří, aby majetek patřící do konkursní podstaty byl využíván v souladu se svým určením, jestliže tomu nebrání jiné okolnosti a aby se konkursní podstata rozmnožila, lze-li takovou činnost rozumně očekávat se zřetelem k jejímu stavu a k obvyklým obchodním příležitostem (srov. shodně např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. dubna 2012, sp. zn. 29 Cdo 1400/2010, uveřejněný pod číslem 110/2012 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 2013, sp. zn. 29 Cdo 2865/2011, uveřejněný pod číslem 22/2014 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek). K tomu dodal, že pro poměry insolvenční správy majetku náležejícího do majetkové podstaty dlužníka se uvedené podává přímo z dikce § 230 odst. 1 insolvenčního zákona.

Jakkoli bylo usnesení Nejvyššího soudu sen. zn. 29 NSČR 94/2014 vydáno v řízení o vydání výtěžku zpeněžení zajištěnému věřiteli, jsou shora uvedené závěry o povinnostech insolvenčního správce v době po prohlášení konkursu na majetek dlužníka obecně platné. Sjednocující potenciál předmětného rozhodnutí dokládá i to, že na jednání občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu, jež se konalo dne 16. května 2018, bylo schváleno k uveřejnění ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek. Na jejich základě Nejvyšší soud činí k dovoláním otevřené otázce následující závěry.

Insolvenční správce, na nějž přešlo prohlášením konkursu dispoziční oprávnění k majetkové

podstatě, má také povinnost plnit zákonné povinnosti související s majetkovou podstatou. Náleží-li do majetkové podstaty jednotka podle zákona o vlastnictví bytů (podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013) nebo jednotka podle občanského zákoníku (podle právní úpravy účinné od 1. ledna 2014), je na insolvenčním správci, aby plnil zákonné povinnosti vázané na vlastnictví jednotky, tedy také povinnost podílet se na správě domu, v němž je jednotka umístěna.

V posuzované věci není sporu o tom, že osobou oprávněnou k uzavření smluv s dodavateli služeb spojených s užíváním jednotek (dodávek vody a tepla) byl žalobce jakožto společenství vlastníků jednotek vykonávající práva a povinnosti za účelem zajišťování správy domu a pozemku (srov. § 9a odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, od 1. ledna 2014 pak § 1194 odst. 1 větu první o. z.). Cenu těchto služeb pak byl žalobce oprávněn (povinen) rozúčtovat na jednotlivé vlastníky jednotek a následně je vlastním jménem vymáhat (resp. přihlásit nebo uplatnit v insolvenčním řízení). Žalobce takto stanovil dlužníku jako vlastníku sporné jednotky (posléze insolvenčnímu správci jako osobě s dispozičním oprávněním) částku ve výši 4 617 Kč na úhradu poměrných nákladů na správu domu a pozemku a jako zálohu na služby spojené nebo související s užíváním bytu.

Z usnesení Nejvyššího soudu sen. zn. 29 NSČR 94/2014 dále vyplývá, že povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku je součástí řádné správy jednotky ve smyslu § 15 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Od 1. ledna 2014 je tato povinnost zakotvena v § 1180 odst. 1 větě první a § 1181 odst. 1 o. z.

Namítá-li dovolatel, že předmětná pohledávka by vznikla i bez rozhodnutí o úpadku dlužníka (a prohlášení konkursu na jeho majetek) s tím, že žalobce by se musel domáhat svého práva stejně jako jiní věřitelé, pak pomíjí, že na rozdíl od „jiných věřitelů“ je žalobce povinen zajišťovat správu domu a dodávku služeb do jednotek bez ohledu na to, zda některý z vlastníků je v úpadku (či v konkursu). Není tedy na rozhodnutí žalobce, zda bude pokračovat v plnění svých povinností vůči osobě s dispozičním oprávněním i po rozhodnutí o prohlášení konkursu. Jinými slovy řečeno, na rozdíl od jiných věřitelů žalobce nemůže ovlivnit, zda budou vznikat pohledávky vůči osobě s dispozičním oprávněním i po rozhodnutí o prohlášení konkursu.

Bez ohledu na skutečnost, zda insolvenční správce (dlužník či jiná osoba) žalobci předmětné zálohy hradí, je žalobce povinen vznikající náklady spojené se správou domu a pozemku zaplatit. Zálohy na služby svým dodavatelům žalobce odvádí pod sankcí přerušení či omezení jejich dodávek. Nehrazení těchto nákladů by se dotklo samotné schopnosti žalobce provádět správu domu a pozemku v důsledku nepříznivé ekonomické situace a samotné přerušení či omezení dodávek by jistě vedlo ke znehodnocení všech jednotek v domě (tedy i bytové jednotky zahrnuté do majetkové podstaty) a nemožnosti využívat tyto jednotky v souladu s jejich určením (k bydlení).

Argumentaci, podle níž k udržení hodnoty či předcházení podstatnému znehodnocení bytové jednotky nebylo nezbytné, aby byly takové náklady hrazeny, Nejvyšší soud odmítl jako nepřiléhavou již v usnesení sen. zn. 29 NSČR 94/2014, v němž vysvětlil, že v hodnotě zpeněžované jednotky se obvykle promítá i komfort, který jejímu uživateli přináší osvětlené a vytápěné společné prostory domu a provozuschopné výtahy.

Pro účely posouzení charakteru (pořadí) pohledávky žalobce pak není ani významné, zda (a kdo případně) jednotku užívá, protože povinnost hradit náklady má vlastník jednotky, resp. (je-li vlastník v konkursu) insolvenční správce jako osoba s dispozičním oprávněním. Z tohoto důvodu proto není právně významné členit náklady spojené s vlastnictvím jednotky (pro účely přijetí závěru, kdo je povinen je společenství vlastníků platit) na náklady spojené „s věcí“ a na náklady spojené „s osobou“. Jinak řečeno, na povinnosti insolvenčního správce hradit společenství vlastníků náklady spojené se správou jednotky a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu nic nemění skutečnost,

zda jde o byt (ne)užívaný. Způsob nakládání s jednotkou se nijak nedotýká vztahu insolvenčního správce jako osoby s dispozičním oprávněním a společenství vlastníků jednotek. Žalobce potud přiléhavě argumentuje tím, že on sám nemá možnost ovlivnit, zda a kdo jednotku užívá, je tedy na insolvenčním správci, jakým způsobem bude s jednotkou nakládat, zda bude neužívaná, zda (a za jakých podmínek) bude jednotku užívat dlužník či zda bude pronajata třetí osobě a jak bude insolvenční správce případně vymáhat některé z těchto nákladů po osobách, které jednotku užívají.

Uvedené lze shrnout tak, že nejsou-li v době po prohlášení konkursu na majetek vlastníka jednotky řádně hrazeny náklady spojené s její správou, je společenství vlastníků jednotek oprávněno uplatňovat takto vzniklou pohledávku vůči insolvenčnímu správci dlužníka jako osobě s dispozičním oprávněním. Jde o pohledávku za majetkovou podstatou podle § 168 odst. 2 písm. b/ insolvenčního zákona bez ohledu na to, zda a kdo jednotku užívá.

Jelikož se dovolateli prostřednictvím uplatněné dovolací argumentace nepodařilo zpochybnit správnost napadeného rozhodnutí, Nejvyšší soud, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), dovolání proti rozhodnutí odvolacího soudu zamítl (§ 243d písm. a/ o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušeni řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)